ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ре предложения еще выше, так как квартиры на продажу в них выставляют чаще, чем в советском жилом фонде»,— объясняет господин Попов, добавляя, что в окрестностях Троицка (в Ватутинках) аналогичная динамика.

Цены на жилье в домах, строящихся на развивающихся территориях, всегда растут быстро. Опрошенные эксперты убеждены, что эта динамика в ближайшее время сохранится, но интенсивность роста снизится. По словам Алексея Попова, потенциал роста цен на вторичном рынке жилья в Новой Москве не исчерпан: продолжает строиться метро, дороги, новое жилье. К 2035 году мэрия планирует построить в Новой Москве 72 км линий метро, 33 станции и 4 электродепо. Ориентир в дорожном строительстве — 100 км полотна в год. Ежегодный объем строительства жилья в Новой Москве составляет около 1,5 млн кв. м (близко к половине площади всех домов, которые строятся в Москве каждый год). Юлия Дымова оценивает возможный рост цен на вторичном рынке жилья в перспективе пяти лет в 10–15%. Аналитический центр «Инком-Недвижимости» уточняет, что в Новомосковском административном округе, в поселениях в районе МКАД, цены могут вырасти на 30% от текущего уровня.

Лидеры старой Москвы

В старых границах города свои лидеры по объему строительства нового жилья. Больше всего строится в Северном (САО), Западном (ЗАО), Центральном, Южном и Юго-Восточном (ЮВАО) административных округах. «В САО за три-четыре года квадратный метр подорожал на 10%. Цены продолжат расти в связи с застройкой округа жильем более высокого класса»,— отмечает Юлия Дымова. В ЮВАО, по ее словам, квартиры на вторичном рынке подорожали на 5–10% и будут расти в цене в ближайшие несколько лет за счет интенсивного обновления жилого фонда. Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая говорит, что наибольший объем предложения в новостройках выйдет на рынок в ЮВАО — 20%, в ЗАО — 19%, в тройке лидеров также САО — 16%.

Среди факторов, стимулирующих строительство нового жилья и, соответственно, рост средней цены жилья на вторичном рынке,— реновация. «Старый фонд выходит из оборота и замещается новым, более дорогим»,— напоминает Юлия Дымова. Под реновацию попали 5172 дома — они должны быть расселены в новые. Округа-рекордсмены по количеству пятиэтажек, попавших под снос,— ВАО (1061 дом) и ЮВАО (818). По данным департамента градостроительной политики Москвы, объем строительства жилья по программе с каждым годом будет расти. В этом году планируется сдать в эксплуатацию 300 тыс. кв. м, в следующем — 500 тыс. кв. м, а в 2021-м — 1,2 млн кв. м. В списке стартовых площадок под строительство нового жилья — 318 локаций для 4,6 млн кв. м, но он будет пополняться.

Как повлияет реновация на рынок жилья, будет более понятно, когда город начнет продавать построенные в рамках программы квартиры, чтобы покрыть расходы на расселение старого фонда. Ранее заместитель мэра Москвы Марат Хуснуллин, курирующий строительство, заявлял, что свободные метры на продажу появятся на седьмой-восьмой год программы. В 2017 году расходы на реновацию оценивались в 1,5 трлн руб., тогда эксперты посчитали, что при ориентире себестоимости строительства 85 тыс. руб. за 1 кв. м городу нужно построить и продать 21,9 млн кв. м. Это по 1,5 млн кв. м в год, что составляет примерно половину коммерческого спроса на жилье. За два года оценка расходов изменилась и сейчас превышает 3 трлн руб. Эксперты отмечают, что девелоперам придется строить меньше, чтобы не допускать затоваривания рынка.

Сталинки дешевеют

В ЦИАН отмечают, что в районах, где в застройке преобладают сталинки или дорогие дома советского периода постройки, цены на вторичном рынке не превысили докризисный уровень, хотя в среднем по рынку квадратный метр за пять лет подорожал на 4,7%, до 195,3 тыс. руб. «Репутация престижного жилья у домов этого типа сформировалась в последние годы существования Советского Союза. Сейчас эта недвижимость постепенно устаревает, как физически, так и морально»,— говорится в материалах ЦИАН. Поэтому отрицательная динамика цен зафиксирована в Гагаринском районе (минус 2%, до 269 тыс. руб. за 1 кв. м), Сокольниках (минус 2%, до 230 тыс. руб.), Крылатском (минус 4%, до 222 тыс. руб.), Лосиноостровском (минус 16%, до 149 тыс. руб.) районах. По данным аналитического центра «Инком-Недвижимости», шесть лет назад, до наступления последнего экономического кризиса, средняя стоимость предложения квадратного метра в сталинских домах составляла 207,9 тыс. руб., а сейчас 228,5 тыс. руб. Оценка динамики цен на рынке вторичной недвижимости Москвы в целом — 20,6%. «Подорожание квартир в сталинских домах — это отдача общего тренда»,— утверждают эксперты аналитического центра «Инком-Недвижимости», уточняя, что этот сегмент жилья будет сильнее устаревать на фоне общего обновления жилого фонда города. «Но в локациях культурной или исторической значимости, где строят мало нового жилья, эти дома будут востребованы у покупателей всегда. То же самое с районами, где расположены высоко котирующиеся учебные заведения»,— отмечают эксперты аналитического центра «Инком-Недвижимости» ●

ОБЪЕМ СТРОЯЩЕГОСЯ И ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКИХ ОКРУГАХ

ОКРУГ	ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ КОРПУСАХ*	ЧИСЛО СТРОЯЩИХСЯ ДОМОВ	ПЛОЩАДЬ КВАРТИР В ГОТОВЫХ ДОМАХ*	ЧИСЛО ГОТОВЫХ ДОМОВ
ВАО	0,69	42	24,81	4691
ЗАО	2,07	102	30,15	3603
ЗЕЛАО	0,13	14	2,93	399
НАО	3,61	236	9,16	1460
САО	1,84	115	24,17	3831
СВАО	1,48	83	24,5	3599
СЗАО	0,93	50	18,29	2507
ТАО	0,22	46	1,79	758
ЦАО	1,25	150	19,7	4896
ЮАО	1,36	82	28,42	3303
ЮВАО	1,25	75	22,33	3571
ЮЗАО	0,52	27	26,39	3264

*Млн кв. м. **Данные:** ЦИАН.

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ

ОКРУГ	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (КВ. М)		ДИНАМИКА (%)
	2014	2019	
САО	302 511	522 370	73
ЦАО	500 301	503 684	1
ЗАО	209 580	427 812	104
НАО	330 694	413 878	25
ЮВАО	25 410	381 558	1402
СВАО	190 751	363 423	91
СЗАО	165 601	316 311	91
ЮАО	393 535	272 449	-31
ЮЗАО	264 804	174 168	-34
ВАО	93 200	81 744	-12
ТАО	119 398	40 503	-66
ИТОГО	2 595 784	3 497 898	35

Данные: «Метриум».